

Vermietungsrichtlinien

Zweck

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und auch zu erhalten. Sie hat die Absicht, die Genossenschaftsidee und somit das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen – unabhängig von deren Geschlecht, Nationalität oder Zivilstand – im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind mitverantwortlich. Sie nutzen ihren Wohnraum sorgfältig, sparen Kosten und helfen damit, die Mieten tief zu halten.

Die HGW besitzt rund 2'000 Wohneinheiten sowie Nebenobjekte im Raum Winterthur und in der weiteren Umgebung.

Mit diesen Vermietungsgrundsätzen wird sichergestellt, dass die Belegung der Liegenschaften gemäss den Zielen der HGW und deren Genossenschaftern erfolgt.

Mitgeltende Bestimmungen

- Statuten der HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (diese gehen im Widerspruchsfall dieser Richtlinie vor)
- Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume

Vermietungsgrundsätze

- Die Mietenden sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnobjekten zu wohnen.
- Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
- Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche fünf Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) mit einem Nennwert von je Fr. 100.– übernimmt. Pro Wohneinheit sind maximal 2 Mitglieder zugelassen.
- Die Aufnahme in die Genossenschaft wird durch den Vorstand beschlossen. Eine Absage muss nicht begründet werden.
- Die definitive Aufnahme erfolgt erst nach Überweisung des dem Wohnobjekt entsprechenden Anteilscheinkapitals und des Beitrages für die Genossenschaftsanteile.
- Wohnungsgrösse, Zahl der Bewohnenden und deren Einkommen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Belegungsgrundsätze

Bei subventionierten Wohnungen gilt streng die Regelung der kantonalen Verordnung. Werden diese Vorschriften nicht mehr erfüllt, hat dies den Ausschluss aus der Genossenschaft und somit die Kündigung des Wohnobjekts zur Folge.

Ansonsten gelten folgende Grundsätze:

Wohnungsgrösse	Kleine Wohnungen		Grosse Wohnungen	
	Wohnfläche*	Minimum	Wohnfläche*	Minimum
1 bis 1.5 Zimmer	< 40 m ²	1 Person	> 40 m ²	1 Person
2 bis 2.5 Zimmer	< 50 m ²	1 Person	> 50 m ²	1 Person
3 bis 3.5 Zimmer	< 65 m ²	1 Person	> 65 m ²	2 Personen
4 bis 4.5 Zimmer	< 80 m ²	2 Personen	> 80 m ²	3 Personen
5 bis 5.5 Zimmer	< 90 m ²	3 Personen	> 90 m ²	4 Personen
6 Zimmer				5 Personen

*Nettowohnfläche

Das Einkommen der Mietparteien muss in einem angemessenen Verhältnis zum Mietzins stehen. Insbesondere soll der Mietzins nicht mehr als 30% und nicht weniger als 10% des Nettoeinkommens betragen. Bei Objekten mit drei und mehr Zimmern (Familienwohnungen) haben Familien (Paare oder Einzelpersonen mit Kind/Kindern) gegenüber Haushalten mit ausschliesslich erwachsenen Personen Vorrang.

Überbelegung

Eine Überbelegung des Mietobjekts ist zu vermeiden. Sie liegt dann vor, wenn die Anzahl Zimmer um mehr als 2 Personen überstiegen wird (z.B. 4 oder 4¹/₂ Zimmerwohnung mit mehr als 6 Personen). In Ausnahme- und Härtefällen kann der Vorstand abweichende Beschlüsse fassen.

Unterbelegung

Eine Unterbelegung liegt dann vor, wenn die oben angegebene Mindestzahl an Personen unterschritten wird. In Ausnahme- und Härtefällen kann der Vorstand abweichende Beschlüsse fassen.

Umsetzung

Bei Neuvermietungen (Erst- oder Wiedervermietung) sind die obigen Regeln zwingend einzuhalten. Für den Fall, dass im Verlaufe der Mietdauer eine Über- oder Unterbelegung entsteht, gelten sie als Richtlinien.

Im Sinne der gegenseitigen Solidarität wird erwartet, dass innert angemessener Frist ein unterbelegtes Mietobjekt oder die fehlbesetzte Familienwohnung ihren Zweck wieder erfüllt. Die Verwaltung wird den Mietenden geeignete Mietobjekte als Alternative vorschlagen. Werden diese Angebote dauerhaft nicht angenommen und erfolgt kein Umzug, kann der Vorstand unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist die Kündigung des Wohnobjekts sowie den damit zusammenhängenden Ausschluss aus der Genossenschaft beschliessen.

Umzug innerhalb der Genossenschaft

Dem Wechsel in ein gleich grosses Wohnobjekt wird nur in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt. In diesen Fällen wird ein angemessener Beitrag für die Umtrieben (Renovationsarbeiten) in Rechnung gestellt.